

28. Februar 2023

## Ad hoc-Mitteilung gemäss Artikel 53 KR

---

### Intershop schliesst 2022 mit sehr gutem Ergebnis ab, veröffentlicht CO<sub>2</sub>-Absenkpfad und beantragt einmalige Sonderdividende

---

In einem anspruchsvollen Umfeld hat Intershop das Geschäftsjahr 2022 folgendermassen abgeschlossen:

- **Der Reingewinn beläuft sich auf CHF 145.5 Mio. respektive CHF 78.18 pro Aktie und liegt damit leicht über dem Vorjahresergebnis. Die Eigenkapitalrendite beträgt 17.8%.**
- **Das Eigenkapital per 31.12.2022 ist auf CHF 879 Mio. respektive CHF 477 pro Aktie angestiegen. Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 60.3%.**
- **Die Nettorentabilität der Renditeliegenschaften bleibt stabil bei attraktiven 4.7%.**
- **Die Leerstandsquote der Renditeliegenschaften beläuft sich auf 10.0%.**
- **Die Gesamtperformance der Intershop-Aktie erreicht 2.6%.**
- **Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung eine unveränderte ordentliche Dividende von CHF 25 sowie eine einmalige Sonderdividende von CHF 25 pro Aktie.**

Der Jahresabschluss ist geprägt durch den Verkauf des «AuPark» in Au-Wädenswil, womit die vor mehr als zehn Jahren begonnene Projektentwicklung zur Neupositionierung des ehemaligen Industrieareals erfolgreich vollendet werden konnte. Der Vorsteuergewinn dieser Transaktion beläuft sich auf CHF 125 Mio.

Der **Mietertrag** verzeichnete im Vorjahresvergleich einen leichten Anstieg um 1.3% auf CHF 76.1 Mio. Die aufgrund von Liegenschaftsverkäufen weggefallenen und infolge sanierungsbedingter Kündigungen im World Trade Center, Lausanne, reduzierten Mieterträge von insgesamt rund CHF 2.6 Mio. konnten dank der Vermietung der Montagehalle in Oberwinterthur an Stadler Rail AG und weiterer Vermietungserfolge kompensiert werden. Die **Bruttorendite** der Renditeliegenschaften betrug 5.4%.

Am Bilanzstichtag umfasste das **Portfolio** 49 Liegenschaften inklusive Entwicklungs- und Promotionsliegenschaften. Die Mieterträge der Berichtsperiode entstammen den folgenden Nutzungsarten: 45% Büro und Bildungswesen, 35% Gewerbe und Logistik, 7% Detailhandel und Gastronomie sowie 6% Wohnen und 7% Parking.

Der **Wert des Immobilienportfolios** betrug am Ende des Berichtsjahrs CHF 1'394 Mio. Aus der Neubewertung des Portfolios durch KPMG resultierte, nach Abzug der in der Berichtsperiode getätigten Investitionen, eine geringfügige Abwertung von CHF 1.6 Mio. respektive 0.1%. Die negative Wertveränderung ist unter anderem auf die zukünftig geplanten zusätzlichen Investitionen in die Nachhaltigkeit des Portfolios zurückzuführen.

Aus dem **Verkauf** von Liegenschaften ergab sich ein Erfolg von CHF 133.2 Mio., der auf die Veräusserung des Entwicklungsprojekts «AuPark», Au-Wädenswil, eines Wohnprojekts in Biel, einer Renditeliegenschaft in Oberentfelden sowie eines Teils der Eigentumswohnungen des Promotionsprojekts in Baden zurückzuführen ist.

Die **Leerstandsquote** der Renditeliegenschaften stieg im Vorjahresvergleich um 0.8 Prozentpunkte auf 10.0% an. Im Vergleich zum Stand am 30.06.2022 konnten die Leerstände um 0.6 Prozentpunkte reduziert werden. Das Gesamtportfolio weist mit 13.3% eine um 0.5 Prozentpunkte höhere Leerstandsquote als Ende 2021 aus.

Der **Liegenschaftsaufwand** konnte um 5.9% auf CHF 7.8 Mio. respektive tiefe 10.3% des Mietertrags reduziert werden, was in erster Linie auf nicht verrechenbare Nebenkosten aus Vorjahren, die geringer ausfielen als erwartet, zurückzuführen ist. Die **Nettorendite** des Renditeportfolios blieb mit 4.7% stabil.

Infolge geringerer Abgrenzungen für erfolgsabhängige Vergütungen reduzierte sich der **Personalaufwand** um 3.8% auf CHF 11.3 Mio. Der **administrative Aufwand**, inklusive Kapitalsteuern, ist um CHF 0.2 Mio. auf CHF 2.4 Mio. gesunken.

Die verzinslichen **Finanzverbindlichkeiten** liegen im Vorjahresvergleich mit CHF 394.9 Mio. um CHF 34.0 Mio. tiefer. Als Folge davon und dank tieferer Zinssätze sank der **Zinsaufwand** um CHF 1.9 Mio. oder 23.2% auf CHF 6.1 Mio. Der **durchschnittliche Zinssatz** minderte sich von 1.47% auf 1.40% bei einer durchschnittlichen Zinsbindung von 59 Monaten.

Das **Eigenkapital** stieg trotz der ausbezahlten Dividendensumme von CHF 47.4 Mio. und des Kaufs eigener Aktien im Wert von CHF 35.8 Mio. um CHF 69.1 Mio. auf CHF 878.8 Mio. an, was einer Eigenkapitalquote von 60.3% entspricht.

Die Gesamtperformance der Aktie, die sich aus der Kursveränderung und der bezahlten Dividende zusammensetzt, erreichte im Berichtsjahr 2.6% und lag deutlich über dem Vergleichsindex SXI Swiss Real Estate Shares TR mit -9.3%.

Die höhere Inflation und ansteigende Zinssätze haben zu einer Zurückhaltung in der Akquisitionsbereitschaft institutioneller Anleger geführt. Dennoch zeigt sich demgegenüber nur bedingt Evidenz, dass Transaktionspreise spürbar sinken. In diesem Umfeld konnte Intershop keine wesentlichen Akquisitionsoportunitäten mit einem attraktiven Mehrwertpotenzial identifizieren und hat von wesentlichen Zukäufen abgesehen.

### **Entwicklungsprojekte verlaufen weitgehend planmässig**

Die neuen Hochhausanbauten an der Redingstrasse, Basel, mit 68 Wohnungen wurden Ende November fertiggestellt. 41 Wohnungen waren am Bilanzstichtag bezogen, für weitere 19 liegen Mietverträge vor. Auch die Sanierung der bestehenden Hochhäuser ist weitgehend abgeschlossen. Von den sanierungsbedingt leerstehenden 93 Wohnungen waren Ende 2022 bereits 62 wieder bezogen.

18 Eigentumswohnungen des Projekts «Römerstrasse», Baden, wurden im Berichtsjahr übergeben. Die Eigentumsübertragung der 60 verbliebenen Wohnungen erfolgt im ersten Quartal 2023. In Wohlen an der Nordstrasse ist die Sanierung des Bürogebäudes sowie der Ersatz der Wärmeerzeugung durch eine Pelletheizung ebenfalls abgeschlossen. Der Vermietungsstand erhöhte sich substantiell von 46% auf 73%.

Im zweiten Semester erfolgte der Baustart für das nachhaltig konzipierte Gewerbegebäude «Orubi» in Vernier mit rund 12'500 m<sup>2</sup> Mietfläche, dessen Fertigstellung im ersten Quartal 2024 vorgesehen ist.

### **Halbierung des CO<sub>2</sub>-Ausstosses bis 2032 geplant**

Der bereits vierte Nachhaltigkeitsbericht nach den GRI-Standards (Global Reporting Initiative™) wurde weiter ausgebaut und beinhaltet erstmalig einen CO<sub>2</sub>-Absenkungspfad.

Intershop hat sich zum Ziel gesetzt, den CO<sub>2</sub>-Ausstoss (Scope 1-2) bis 2032 mindestens zu halbieren und bis 2050 Netto-Null zu erreichen.

### **Beantragung einmaliger Sonderdividende vorgesehen**

Angesichts des Reingewinns des Geschäftsjahres in Verbindung mit der hohen Eigenkapitalausstattung hat der Verwaltungsrat entschieden, zuzüglich zur ordentlichen Dividende von CHF 25 eine einmalige Sonderdividende von CHF 25 pro Aktie zu beantragen. Dies entspricht einem Gesamtausschüttungsvolumen von CHF 95 Mio.

### **Ausblick**

Intershop ist grundsätzlich positiv gestimmt, zieht für Entscheidungen aber verschiedene Szenarien in Betracht. Sofern in der Schweiz ein starker Wirtschaftsabschwung ausbleibt, erwartet Intershop unter Ausschluss von Zu- und Abgängen einen Anstieg der Mieterträge im unteren einstelligen Prozentbereich. Der operative Fokus auf die Vermietung leerstehender Flächen bleibt bestehen, sodass sich die Leerstandsquoten sowohl der Renditeliegenschaften als auch des Gesamtportfolios reduzieren sollten.

Aus dem Verkauf der restlichen Eigentumswohnungen des Promotionsprojektes in Baden wird ein Gewinnbeitrag von etwas mehr als CHF 10 Mio. erwartet.

Der Transaktionsmarkt wird weiterhin intensiv verfolgt, um attraktive Akquisitions- oder Verkaufstransaktionen wahrnehmen zu können.

Unverändert geht Intershop davon aus, im Mehrjahresdurchschnitt eine Eigenkapitalrendite von mindestens 8% zu erwirtschaften.

### Anhang

Kennzahlen Intershop-Gruppe

---

### **Kontakt**

Cyrill Schneuwly, CEO

Thomas Kaul, CFO

### **Unternehmensporträt**

Intershop ist ein an der SIX Swiss Exchange kotiertes und in der Schweiz tätiges Immobilienunternehmen, das vorwiegend in kommerzielle Liegenschaften investiert. Das Portfolio am 31.12.2022 umfasste 49 Liegenschaften mit einer vermietbaren Fläche von rund 517'000 m<sup>2</sup> und einem Marktwert von rund 1.4 Milliarden Schweizerfranken. Intershop investiert vornehmlich im Wirtschaftsraum Zürich, im Genferseegebiet und entlang der Hauptverkehrsachsen. Das Portfolio kombiniert hohe Ertragskraft und Sicherheit dank nutzungsgemässer und geografischer Diversifikation mit einem beachtlichen Mehrwertpotenzial in den entwicklungsfähigen Liegenschaften.

### **Agenda**

30.03.2023	60. ordentliche Generalversammlung
22.08.2023	Publikation Halbjahresbericht 2023 mit Online-Präsentation für Medienvertreter und Finanzanalysten

### **Download/Link**

[Geschäftsbericht 2022 \(Download, PDF\)](#)

[Intershop Investoren/Geschäftsbericht 2022](#)

**Weitere Informationen zu Intershop finden Sie auf der [Website](#).**

---

## Kennzahlen Intershop-Gruppe

		2022	2021
<b>FINANZEN</b>			
Nettoliegenschaftsertrag	Mio. CHF	68.3	66.8
Erfolg aus Verkauf	Mio. CHF	133.2	106.1
Bewertungsveränderungen	Mio. CHF	-1.6	32.3
Betriebsergebnis (EBIT)	Mio. CHF	191.6	195.1
Unternehmensergebnis vor Steuern (EBT)	Mio. CHF	185.6	187.3
Reingewinn	Mio. CHF	145.5	144.2
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	Mio. CHF	4.9	33.3
Investitionen in Immobilien	Mio. CHF	83.6	84.1
Bilanzsumme	Mio. CHF	1'456.3	1'426.7
Immobilien	Mio. CHF	1'393.5	1'387.3
Finanzverbindlichkeiten	Mio. CHF	394.9	428.9
Eigenkapital	Mio. CHF	878.8	809.7
Eigenkapitalrendite <sup>1)</sup>		17.8%	20.1%
Eigenkapitalrendite exkl. Bewertungsveränderungen <sup>1)</sup>		18.2%	17.0%
<b>PORTFOLIO</b>			
Anzahl Renditeliegenschaften		29	39
Anzahl Entwicklungsliegenschaften <sup>3)</sup>		20	12
Vermietbare Fläche	in m <sup>2</sup>	517'468	513'253
Bruttorendite <sup>2), 4)</sup>		5.4%	5.4%
Nettorendite <sup>2), 5)</sup>		4.7%	4.7%
Leerstandsquote Renditeliegenschaften <sup>2)</sup>		10.0%	9.2%
Leerstandsquote Entwicklungsliegenschaften <sup>2) 3)</sup>		20.2%	19.8%
Leerstandsquote Gesamtportfolio		13.3%	12.8%
<b>PERSONAL</b>			
Anzahl Mitarbeitende		65	74
<b>AKTIE</b>			
Reingewinn pro Aktie <sup>6)</sup>	CHF	78.18	75.92
Reingewinn pro Aktie exkl. Bewertungsveränderungen <sup>7)</sup>	CHF	80.19	64.22
Eigenkapital pro Aktie (Net Asset Value, NAV) <sup>8)</sup>	CHF	476.70	426.40
Börsenkurs am Bilanzstichtag	CHF	603.00	612.00
Dividende pro Aktie <sup>9)</sup>	CHF	50.00	25.00

- 1) Bezogen auf das durchschnittliche Eigenkapital der Berichtsperiode, siehe «Alternative Performancekennzahlen», Geschäftsbericht 2022, Seite 124
- 2) Angaben beziehen sich auf Renditeliegenschaften am Bilanzstichtag; Vorjahreswerte per 31.12.2021 angepasst an die neue Darstellung des Portfolios ab 01.01.2022 gemäss Geschäftsbericht 2022, Seite 11
- 3) Inklusive Promotionsliegenschaften
- 4) Effektiver Jahres-Bruttomiettertrag im Verhältnis zum Marktwert am Bilanzstichtag, siehe «Alternative Performancekennzahlen», Geschäftsbericht 2022, Seite 124
- 5) Effektiver Jahres-Bruttomiettertrag abzüglich aller direkt zuordenbaren Liegenschaftsaufwendungen (exklusive Zinsen) im Verhältnis zum Marktwert am Bilanzstichtag, siehe «Alternative Performancekennzahlen», Geschäftsbericht 2022, Seite 124
- 6) Siehe «Reingewinn pro Aktie», Geschäftsbericht 2022, Seite 88
- 7) Ohne Berücksichtigung von Bewertungsveränderungen und der sich daraus ergebenden latenten Steuern, siehe «Reingewinn pro Aktie», Geschäftsbericht 2022, Seite 88
- 8) Siehe «Eigenkapital pro Aktie», Geschäftsbericht 2022, Seite 83
- 9) 2022: Antrag des Verwaltungsrats zur Auszahlung einer ordentlichen Dividende von CHF 25 und einer einmaligen Sonderdividende von CHF 25 pro Aktie